

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 179/2021/1**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

- Bebauungsplan Nr. 108 "In der Graslake, Jesinghauser Straße"**
- 1. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
  - 2. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
  - 3. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**
  - 4. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
  - 5. Regelung des externen ökologischen Ausgleichs**

Datum <b>22.09.21</b>	Geschäftszeichen <b>6.1 / MH</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 01, Abwägungstabelle, 9 Seiten</b> <b>Anlage 02, B-Plan Entwurf/angepasst gem. AUS vom 14.09.21</b> <b>Anlage 03, Begründung Entwurf, 37 Seiten/angepasst gem. AUS vom 14.09.21</b> <b>Anlage 04, Umweltbericht, 53 Seiten/angepasst gem. AUS vom 14.09.21</b> <b>Anlage 05, ASP, 18 Seiten</b> <b>Anlage 06, Schallgutachten, 236 Seiten</b> <b>Anlage 07, Verkehr, 114 Seiten</b> <b>Anlage 08, Lokale Agenda, 3 Seiten</b> <b>Anlage 09, E-A-Bilanz, 15 Seiten/angepasst gem. AUS vom 14.09.21</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Hauptausschuss	23.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.09.2021	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt, entsprechend der Empfehlung des AUS vom 14.09.2021 die Regelung des externen ökologischen Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag vorzunehmen. (Die betroffenen Anlagen zur Sitzungsvorlage wurden entsprechend angepasst.)
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgetragene Anregung wird, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.
3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Während der Auslegungsfrist (Dauer 1 Monat) wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

#### **Bisheriges Verfahren**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ (SV-Nr. 212/2020) gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden in gleicher Sitzung beschlossen.

Die Beteiligungen wurden in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 durchgeführt. Während dieser Frist ist eine Anregung der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 17 Stellungnahmen eingegangen (siehe Anlage 1). Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

#### **Anlass und Ziel**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ ist die Nachnutzung der Gewerbebrache der ehemals ansässigen Firma Avery Dennison auf der Fläche im Gewerbegebiet „Graslake“. Die GSE Deutschland GmbH strebt eine bauliche Neustrukturierung dieser gewerblichen Flächen an. Darüber hinaus wird eine angrenzende Freifläche (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) zur Umsetzung des Planvorhabens in Anspruch genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer Halle zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sowie eines Bürogebäudes geplant. Vorgesehen ist, dass das geplante Bürogebäude südlich im Übergangsbereich zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den benachbarten Wohnbauflächen entstehen soll. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Schwelmer Stadtgebiet geleistet werden und eine standortgerechte sowie zeitgemäße Weiterentwicklung des Gewerbegebietes erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ aufgestellt. Angestrebt ist die Aufstellung im

Standardverfahren, was die Durchführung einer Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht miteinschließt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche geändert, um die Darstellung als Grünfläche in eine Gewerbliche Baufläche anzupassen.

### **Derzeitige Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich derzeit die ehemaligen Gebäude eines Betriebs für Materialwissenschaften und -herstellung (ehemals Avery Dennison Materials GmbH). Das südliche Flurstück bildet zudem eine Erweiterungsfläche des Friedhofs, die jedoch bisher nicht in Anspruch genommen wurde und daher für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Hinsichtlich der vorzufindenden Bebauung kann der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes in zwei Bereiche differenziert werden. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Gewerbehalle, im östlichen Teilbereich ist eine kleinteiligere Bebauung in Form von Büro-/Verwaltungsgebäuden vorzufinden. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut. Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der südlich gelegenen Friedhofserweiterungsfläche versiegelt oder bebaut.

### **Geplante Festsetzungen**

Geplant ist eine zielgerichtete Entwicklung der Fläche, die als Gewerbegebiet (GE) genutzt werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Es ist ein Nutzungsausschluss allgemein zulässiger Nutzungen gemäß § 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter) sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“ vorgesehen.

Jede gewerbliche Nutzung ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen, die Immissionsrichtwerte der TA (Technische Anleitung) Lärm nicht überschreitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine fachgutachterliche Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Im Ergebnis kommt es in Folge der Planumsetzung zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsbegrenzungen an mehreren Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes. Um eine aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktfreie Umsetzung der in Rede stehenden Planung zu gewährleisten, werden im Plan schalltechnische Maßnahmen (Errichtung mehrerer Schallschutzwände) festgesetzt.

Das aus der Planung resultierende Ausgleichserfordernis wird durch direkte Maßnahmen im Plangebiet (siehe unter Ökologische Gewerbeflächenentwicklung) und durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet (vgl. hierzu SV-Nr. 181/2021) kompensiert.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung inklusive Umweltbericht als Teil B der Begründung sind als Anlage 2, 3 und 4 beigefügt.

### **Ökologische Gewerbeflächenentwicklung**

Das Vorhaben ist eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Die Nachnutzung der bereits gewerblich genutzten Fläche verhindert, dass bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 108 unterschiedliche Maßnahmen in Bezug auf eine ökologische Gewerbeflächenentwicklung ergriffen.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Pflanzhaltung entlang des südlichen Plangebietsrands festgesetzt. Diese hat positive Auswirkungen im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit (siehe dazu auch die Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Zugleich dient sie dazu, einen schützenden Abstand bzw. eine Schutzwirkung zum angrenzenden Friedhof zu schaffen.

Eine weitere Maßnahme im Sinne der ökologischen Entwicklung stellt die festgesetzte Dachbegrünung im Plangebiet dar. Diese hat in vielerlei Hinsicht Vorteile, so wirkt sie sich auf das gestalterische Bild des Planstandortes, auf naturschutzrechtliche Aspekte wie Artenschutz (z. B. hinsichtlich Insekten) sowie auf Klimaschutzaspekte (z. B. hinsichtlich Staub- und Schadstoffbindung und Verringerung des Niederschlagsabflusses) positiv aus. Die alternative Nutzung der Dachflächen zur Anlage von Photovoltaikanlagen stellt zudem eine sinnvolle Ergänzung dar, da so am Standort auf erneuerbare Energien zum Betrieb der geplanten Nutzungen zurückgegriffen werden könnte.

Um das Maß an Versiegelung im Plangebiet zu minimieren, wurde für die erforderlichen Stellplatzflächen eine Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Stellplätze durch Baumanpflanzungen, je 20 qm Stellplatzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, zu begrünen. Die Baumanpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen im Plangebiet wurde ebenfalls eine Gestaltungsfestsetzung getroffen. Diese Flächen sind mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszugestalten.

### **Verfahren und weitere Vorgehensweise**

Der Bebauungsplan wird im BauGB-Regelverfahren aufgestellt. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B der Begründung dokumentiert.

Nach Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) kann als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden (Unterlagen hierfür siehe Anlagen 2-8). Anschließend ist der Satzungsbeschluss einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ erst abgeschlossen werden kann (Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses), nachdem das Verfahren zur 31. FNP-Änderung (Bereich Jesinghauser Straße) von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und von der Verwaltung bekannt gemacht wurde. Da ein Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, ist dies zwingend erforderlich.

### **Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 8 beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Langhard